

ECO Business-Immobilien AG mit deutlich positiver Ergebnisentwicklung im ersten Quartal 2010

- **2009 umgesetzte Maßnahmen zeigen Wirkung**
- **EBIT mit EUR 9,2 Mio. und FFO mit EUR 8,0 Mio. klar positiv**
- **Positiver Ausblick mit Wertschöpfungsstrategie und Redevelopment von Immobilien**

Wien, 21. Mai 2010. Die im Prime Market der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG startete mit einem positiven Quartals-EBIT von EUR 9,2 Mio. (1-3/2009: -6,2 Mio.) gut in das Jahr 2010. Basis dafür war das 2009 umgesetzte Redimensionierungsprogramm sowie das verbesserte Marktumfeld in Österreich und Deutschland. Diese Faktoren resultierten in einem zufriedenstellenden Vermietungsgeschäft, einem positiven Bewertungsergebnis und einem weiter verbesserten Finanzergebnis. Die Eigenkapitalquote blieb bei 41,3 % auf hohem Niveau stabil.

„Mit EUR 3,4 Mio. war unser Konzernergebnis im ersten Quartal 2010 erstmals seit Beginn der Finanzkrise wieder positiv. Die Trendwende haben wir damit endgültig geschafft. Dies war möglich, weil wir uns sehr rasch auf die geänderten Rahmenbedingungen umgestellt und notwendige Schritte in unserer Portfolio- und Finanzierungsstruktur frühzeitig gesetzt haben.“, kommentierte Wolfgang Gössweiner, Sprecher des Vorstandes, die Quartalsergebnisse. „Um diese Basis abzusichern und die Wertschöpfung weiter zu erhöhen, haben wir im ersten Quartal zahlreiche Redevelopment-Projekte gestartet und damit die Voraussetzungen für zukünftige Wert- und Ertragssteigerungen geschaffen.“, so Gössweiner weiter.

Gute operative Entwicklung und verbessertes Finanzergebnis

Im ersten Quartal 2010 erwirtschaftete ECO Vermietungserlöse in der Höhe von EUR 14,3 Mio., nach EUR 16,5 Mio. bei noch höherem Immobilienvermögen in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Aufgrund des verbesserten Marktumfelds und des aktiven Immobilienmanagements von ECO konnte im ersten Quartal 2010 ein Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte in Höhe von EUR 1,2 Mio. erzielt werden. Im Vergleichszeitraum 1-3/2009 war noch ein Bewertungsverlust von EUR 14,9 Mio. ausgewiesen worden. Daraus resultierte ein positives operatives Ergebnis (EBIT) von EUR 9,2 Mio., nach EUR -6,2 Mio. im Zeitraum 1-3/2009.

Das Finanzergebnis verbesserte sich infolge des reduzierten Schuldenstandes und des niedrigen Zinsniveaus auf EUR -4,8 Mio. (1-3/2009: EUR -6,5 Mio.). Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf EUR 4,5 Mio. und lag damit deutlich über dem Vorjahresniveau von EUR -12,7 Mio. Auch das Ergebnis nach Steuern drehte mit EUR 3,5 Mio. ins Positive, nach EUR -9,9 Mio. im ersten Quartal 2009. Die operative Stärke von ECO zeigte sich in den Funds from Operations (FFO) vor Zinsen und Steuern, die im ersten Quartal 2010 bei EUR 8,0 Mio. lagen (1-3/2009: EUR -5,7 Mio.). Auch der FFO nach Zinsen und Steuern war mit EUR 3,3 Mio. positiv, nach EUR -12,2 Mio. in der Vergleichsperiode.

Eigenkapitalquote auf hohem Niveau stabil

Nach der 2009 erfolgten Redimensionierung des Immobilienportfolios und der verbesserten Eigenkapitalsituation, kam es im ersten Quartal 2010 zu keinen weiteren wesentlichen Änderungen in der Bilanzstruktur. So blieb die Bilanzsumme von ECO mit EUR 858,1 Mio. zum 31.03.2010 nahezu unverändert im Vergleich zum Jahresende 2009 mit EUR 858,6 Mio. Die

PRESSEINFORMATION

21. Mai 2010



Eigenkapitalquote blieb bei 41,3 % stabil (31/12/2009: 41,6 %), ebenso die Nettoverschuldung mit EUR 476,4 Mio. (31/12/2009: EUR 468,7 Mio.). Der Loan-to-Value (LTV) belief sich Ende März 2010 auf 56,5 %. Von den 2010 zur Refinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten wurden im ersten Quartal 2010 bereits EUR 11,4 Mio. in langfristige Verbindlichkeiten umgewandelt. „Die Finanzierung der Gesellschaft ist langfristig gesichert. So beträgt das verbleibende Refinanzierungsvolumen im Jahr 2010 lediglich EUR 3,5 Mio.“, so Wolfgang Gössweiner. Die liquiden Mittel beliefen sich Ende des ersten Quartals 2010 auf EUR 10,4 Mio., nach EUR 16,0 Mio. zum 31.12.2009.

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie wurde zum 31. März 2010 bei EUR 10,39 ausgewiesen, nach EUR 10,45 zum Jahresende 2009. Der adaptierte NAV lag bei EUR 10,21 (Jahresende 2009: 10,30) je Aktie.

Erfolgreiches Redevlopment von Immobilien

Das ECO-Immobilienportfolio umfasste zum 31.03.2010 insgesamt 61 Objekte mit einer Nutzfläche von 541.500 m². Sowohl Auslastung als auch Durchschnittsmieten konnten stabil gehalten werden. Der Fokus im ersten Quartal 2010 lag auf dem Redevlopment von ausgewählten Immobilien, bei denen erste Erfolge in der Verwertung erzielt werden konnten. „So haben wir beim Euroshopping Center in Graz die komplette Neustrukturierung sowie Erweiterung um ein Ballsportzentrum in Kooperation mit der Stadt Graz erfolgreich in Angriff genommen.“, erläutert Frank Brün, Mitglied des Vorstandes.

Ausblick 2010

Der Schwerpunkt im weiteren Jahresverlauf 2010 liegt auf der Umsetzung der im ersten Quartal definierten Zukunftsstrategie. Diese beinhaltet in einem ersten Schritt die Erhöhung der Wertschöpfung im bestehenden Portfolio durch Redevlopment von Immobilien, durch aktives Asset Management sowie durch Trading-Aktivitäten. Fertige Immobilien, deren Entwicklungspotenzial bereits ausgereizt wurde, sollen verkauft und im Gegenzug Immobilien mit Wertschöpfungspotenzial erworben werden. So sind für die nächsten Quartale mehrere Verkäufe geplant, die im ersten Quartal 2010 vorbereitet wurden.

Die aus den geplanten Verkäufen freiwerdenden Mittel sowie die solide Bilanzstruktur ermöglichen die effiziente Nutzung von auftretenden Akquisitionschancen im Jahr 2010. Zudem stellt das ECO-Immobilienportfolio eine gute Basis für die weitere Unternehmensentwicklung dar. Durch kontinuierliche Portfolio-Optimierung sollten Auslastung und Mieterträge heuer stabil bleiben. Der ECO-Vorstand geht im verbesserten Marktumfeld 2010 von positiven Cash-Erträgen aus dem operativen Betrieb und einem im Vergleich zum Jahr 2009 verbesserten Konzernergebnis aus.

PRESSEINFORMATION

21. Mai 2010



Ausgewählte Unternehmenskennzahlen gemäß IFRS

		1-3/2010	1-3/2009
Vermietungserlöse	(TEUR)	14.324	16.523
<i>davon Mieterlöse</i>	(TEUR)	11.592	13.444
Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte	(TEUR)	1.210	-14.888
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	(TEUR)	8.034	8.708
Betriebsergebnis (EBIT)	(TEUR)	9.235	-6.193
Ergebnis vor Steuern (EBT)	(TEUR)	4.484	-12.679
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	(TEUR)	3.414	-9.828
Ergebnis je Aktie	(EUR)	0,10	-0,29
Gewogene durchschnittliche Aktienanzahl	(Stk.)	34.100.000	34.100.000
FFO (Funds from Operations) vor Zinsen und Steuern ¹⁾	(TEUR)	8.034	-5.694
Cash-Ertrag (FFO - Funds from Operations) nach Zinsen und Steuern ²⁾	(TEUR)	3.274	-12.191
NAV je Aktie zum Stichtag	(EUR)	10,39	10,31

¹⁾ EBIT + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung +/- Wertberichtigungen

²⁾ EBIT + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung +/- Wertberichtigungen - Finanzergebnis - zahlungswirksame Steuern

Bilanzkennzahlen

Konzernbilanz – Kurzfassung in TEUR	31/03/2010	31/12/2009
Langfristige Vermögenswerte	837.570	833.149
<i>davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>	783.966	782.465
<i>davon Anlagen in Bau</i>	42.043	39.281
Kurzfristige Vermögenswerte	20.533	25.401
Summe Vermögenswerte	858.102	858.550
Eigenkapital und Rücklagen	354.627	357.329
<i>davon Minderheitsgesellschafter</i>	243	834
Langfristige Verbindlichkeiten	466.155	452.400
Kurzfristige Verbindlichkeiten	37.321	48.822
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	858.102	858.550

Immobilienkennzahlen

	31/03/2010	31/03/2009
Anzahl der Objekte	61	71
<i>davon Hold-Portfolio</i>	59	69
<i>davon Development-Projekte</i>	2	2
Gesamtnutzfläche in m ² *	541.500	580.800
Garagenplätze (Anzahl)	2.970	3.060
Immobilienvermögen (in TEUR)	826.009	892.792
<i>davon Anlagen in Bau</i>	42.043	31.247

* Garagenplätze wurden mit einem Umrechnungsfaktor von 20 m² / Garagenplatz berücksichtigt

PRESSEINFORMATION

21. Mai 2010



Rückfragenhinweis:

ECO Business-Immobilien AG

Mag. Wolfgang Gössweiner, Sprecher des Vorstandes

Tel +43 1 580 88 0

E goessweiner@eco-immo.at

Metrum Communications

Mag. (FH) Roland Mayrl

Tel +43 1 504 69 87-331

E r.mayrl@metrum.at

Diese Mitteilung enthält zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die auf Basis aller der ECO Business-Immobilien AG zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Diese zukunftsbezogenen Aussagen werden üblicherweise mit Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „planen“, „rechnen“, „davon ausgehen“, „sollen“, „sollten“, „können“, etc. umschrieben. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, zu dem sie getätigt wurden. ECO weist darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse aufgrund verschiedenster Faktoren von den in dieser Mitteilung dargestellten Erwartungen abweichen können.